

L5

**Andelsboligforeningen Lokesvej
8653 Them**

Årsrapport for 2018

SELSKABSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lokesvej 8353 Them CVR.nr.: 3062 1867
Bestyrelse	Else Goldmann, R17, formand Tove Højer, R13, kasserer Aage Sarto, L3, sekretær Annie Nielsen R19
Generalforsamling	EKSTRAORDINÆR til vedtagelse af andelskronens værdi gældende for kalenderåret 2019
Bankforbindelse	NYKREDIT Papirfabrikken 31 8600 Silkeborg
Regnskab	KGC Regnskab CVR-nr. 10 01 61 85 Revelhøjvej 18 8200 Aarhus N

BESTYRELSENS LEDELSESPÅTEGNING


Bestyrelsen har i dag behandlet og vedtaget årsrapporten for 2018 og ledelsesberetningen.

Bestyrelsen har ansvaret for regnskabsaflæggelsen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

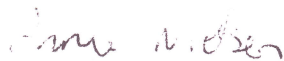
Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Them, den 16/11 2019

I bestyrelsen:







ÅRSBERETNING

Bestyrelsen aflægger ledelsesberetningen på generalforsamlingen.

Revisorernes erklæring til årsrapporten for Andelsboligforeningen Lokesvej for 2018

Vi har kritisk gennemgået bogholderiets posteringer, som er indeholdt i årsrapporten samt afstemt Andelsboligforeningen Lokesvej's mellemværender med pengeinstitutter.

Endvidere har vi stikprøvevis undersøgt bilagsdokumentationen for de enkelte regnskabsposter.

Vi har påset, at der generelt har været udvist fornøden sparsommelighed, og at alle udgifter er afholdt i overensstemmelse med foreningens formål.

Vi har ingen bemærkninger til årsrapporten.

Them, den 8 / 3 2019

Susanne Hjorth
Kritisk revisor



Inger-Lise Nielsen
Kritisk revisor



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Vi har aflagt årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A virksomheder.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Der er ikke foretaget ændringer i anvendt regnskabspraksis i forhold til sidste år.

Generelt

Andelsboligforeningen Lokesvej, Them er en ustøttet andelsboligforening. Der er opført 10 huse og der er 10 medlemmer af foreningen. Der er ingen tinglyst tilbagekøbsklausul.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Indtægter

Indtægter indregnes efter faktureringsprincippet.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet. Omkostninger, der er medgået til solgte tjenesteydelser, er medtaget i det år, hvori indtægter fra salget er medtaget.

Skat af årets resultat

Andelsboligforeningen er ikke en skattepligtig forening.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andelsforeningens boliger måles til anskaffelsespris. Der afskrives ikke på ejendommene; derimod hensættes der efter generalforsamlingens valg beløb til vedligeholdelse og sikring af ejendommenes værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til den nominelle værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensættelser

Vedrører beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse.

Gældsforpligtelser

Gæld måles alle til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2018

	Note	2017
	kr.	kr.
Boligafgift	621.900	612.900
Ydelser prioritetsgæld incl. omprioriteringsomkostninger	-578.866	-503.132
Anvendt i årets løb til vedligeholdelse	-11.781	-12.005
ORDINÆRT RESULTAT	31.253	97.763
Gebyrindtægter boligsjift o.l.	2.000	2.000
Renteindtægter	0	0
RESULTAT FØR DÆKNING FÆLLESUDGIFTER	33.253	99.763
Fællesudgifter	3 -83.995	-76.980
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>-50.742</u>	<u>22.783</u>
 Bestyrelsens forslag til resultatdisponering		
Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.	30.000	30.000
Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr	27.000	18.000
Årets ændring dispositionsfond	-107.742	-25.217
	<u>-50.742</u>	<u>22.783</u>

BALANCE pr. 31. december 2018

<u>AKTIVER</u>	Note	2017
	kr.	kr.
Ejendommen, matr.nr. 8 fb, Them By, Them.		
Anskaffelsessum (incl. belåningsomkostninger dkk 18.192,-)	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>10.818.192</u>	<u>10.818.192</u>
Offentlig ejendomsværdi ved årets begyndelse	10.200.000	10.200.000
Heraf grundværdi	2.486.800	2.486.800
Likvide beholdninger	<u>95.344</u>	<u>308.941</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>95.344</u>	<u>308.941</u>
<u>AKTIVER</u>	<u>10.913.536</u>	<u>11.127.133</u>

BALANCE pr. 31. december 2018

<u>PASSIVER</u>	Note		2017
		kr.	kr.
Andelskapital (stamkapital)	8	2.736.250	2.736.250
Dispositionsfond	4	-432.546	-505.285
Opsparet værdi, der indgår i andelskronenværdien		2.303.704	2.230.965
Øvrige hensættelser til (fragået værdiansættelsen af andelskronen)			
Fornyelse af vinduer og døre m.m.	1	127.529	109.310
Vedligeholdelse og fornyelse fyr	2	5.700	243.500
EGENKAPITAL incl. Henlæggelser		<u>2.436.933</u>	<u>2.583.775</u>
<u>Fastsættelse af andelskronens værdi</u>	9		
Renteswap 2832751N (rentemax. 4,58%)		1.284.928	1.358.210
Prioritetsgæld Nykredit			
Lån 4		0	2.966.527
Lån 5 - lån med variabel rente restløbetid 18,5 år		4.201.000	4.201.000
Lån 6 - kontantlån med afdrag restløbetid 20,0 år		2.977.690	0
Anden gæld			
Forudbetalte boligafgifter		0	5.250
Igangværende vandregnskabsår beboernes aconto		6.485	6.371
Revision og regnskab		6.500	6.000
GÆLDSFORPLIGTELSER		<u>8.476.603</u>	<u>8.543.358</u>
<u>PASSIVER</u>		<u>10.913.536</u>	<u>11.127.133</u>

NOTER

	kr.	2017 kr.
<u>Note 1. Hensættelse til fornyelse af vinduer og døre m.m.</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	109.310	91.315
Årets forbrug, der overføres til dispositionsfond	-11.781	-12.005
Årets hensættelse	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>
	<u>127.529</u>	<u>109.310</u>
<u>Note 2. Hensættelse til vedligeholdelse og fornyelse fyr</u>		
Henlagt ved årets begyndelse	243.500	225.500
Investeret	-264.800	0
Årets hensættelse	<u>27.000</u>	<u>18.000</u>
	<u>5.700</u>	<u>243.500</u>
<u>Note 3. Fællesudgifter</u>		
Ejendomsskatter	34.838	32.662
Renovation	22.645	19.107
Forsikringer	13.339	13.076
Kontingent ABF	1.960	1.940
Kontorhold	2.484	909
Kursus	0	963
Revision og regnskab	6.750	6.250
Aktiviteter for andelshavere	1.230	1.015
Hjemmeside	50	45
Gaver og blomster	<u>699</u>	<u>1.013</u>
	<u>83.995</u>	<u>76.980</u>

Note 4. Dispositionsfond

Saldo primo	-505.285	-771.954
Overført af årets resultat	-107.742	-25.217
Ændring af markedsværdi renteswap	73.282	173.300
Overført fra henlæggelseskonto fremtidig vedligeholdelse	11.781	12.005
Årets afdrag på prioritetsgæld	95.418	106.581
	<u>-432.546</u>	<u>-505.285</u>

Note 5. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 3)	0	3.986.000
Pantebrevsrestgæld	0	2.966.527
Kursværdi af obligationsrestgæld	0	3.047.659

Note 6. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 4)	4.201.000	4.201.000
Pantebrevsrestgæld	4.201.000	4.201.000
Kontantværdi af restgælden andrager	4.230.407	4.224.106

Afdragsfrit lån med variabel rente.

Rentestabilitet sikret ved SWAP-aftale gældende til år 2026 - max. 4,58% p.a.

Restløbetid 19,25 år

Note 7. Prioritetsgæld Nykredit

Hovedstol (lån 5)	3.032.000	0
Pantebrevsrestgæld	2.977.690	0
Obligationsrestgæld	3.080.354	0

Note 8. Indskudskapital

Indskudskapitalen fordeles således:

A: 5 á kr. 279.750 (100 kvm)	1.398.750	1.398.750
B: 5 á kr.267.500 (90 kvm)	1.337.500	1.337.500
Andelshaverindskud i alt	<u>2.736.250</u>	<u>2.736.250</u>

Note 9. Værdiansættelse andelskronen

Den maksimale værdi af andelskronen kan beregnes på grundlag af egenkapitalen maksimalt beregnes til >

kr 1,3536

kr 1,4340

Kursfastsættelsen vedtages af generalforsamlingen og gælder frem til næste generalforsamling. Værdien af andelskronen ligger indenfor det maksimumsbeløb, som kan fastsættes på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af gæld.

Oversigt over kursudviklingen af den vedtagne andelskrone, som gælder indtil næste generalforsamling:

	År	<i>KURS</i>	Ændring i pct.
Gældende for det kommende kalenderår	2018	1,3051	0,00%
	2017	1,3051	2,69%
	2016	1,2709	2,53%
	2015	1,2396	2,45%
	2014	1,2099	2,74%
	2013	1,1776	79,79%
	2012	0,6550	-7,75%
	2011	0,7100	-44,09%
	2010	1,2700	-3,79%
	2009	1,3200	1,54%
	2008	1,3000	19,27%
	2007	1,0900	4,10%
	2006	1,0471	2,38%
	2005	1,0228	2,18%
	2004	1,0010	2,39%
	2003	0,9776	0,00%

De enkelte andelshaveres værdi af eget indskud kan endvidere tillægges egne afholdte og godkendte forbedringsudgifter, hvorfor andelshaveren sammen med foreningens bestyrelse opfordres til at føre regnskab med sådanne forbedrings- udgifter.